



**JON S. CORZINE**  
Gobernador

**STUART RABNER**  
Fiscal General

**STEPHEN B. NOLAN**  
Director Interino

**Para publicación inmediata**  
Día 1 de Marzo del 2007

**Para más información llamen:**  
Jeff Lamm 973-504-6327

## SE ALERTA A LOS CONSUMIDORES ACERCA DE LAS ESTAFAS DE “FONDOS EXCEDENTES” EN VISTA DEL INCREMENTO DE REPORTES DE JUICIOS HIPOTECARIOS (FORECLOSURE)

NEWARK- Dueño de casa enfrentados con juicios hipotecarios están propensos a estafas que últimamente les puede costar miles y miles de dólares, anunciaron el Fiscal General Stuart Rabner y el Director Interino de la División de Asuntos del Consumidor Stephen B. Nolan.

Al mismo tiempo que el índice de juicios hipotecarios está aumentando en toda la nación, las estafas seleccionando a dueños de casa que se enfrentan con juicios hipotecarios están creciendo también. Estas estafas por lo general se enfocan en los “fondos excedentes” (surplus funds) a los que los dueños de casa tienen el derecho después de la venta de la casa por el alguacil.

“ Los dueños de casa enfrentándose con la pérdida de sus casas están naturalmente preocupados, y los estafadores se aprovechan de su miedo para perpetrar sus timos,” dijo el Fiscal General Rabner. “Las ofertas de dinero parecen como un don del cielo, pero es el estafador él que termina beneficiándose.”

Los fondos excedentes son el dinero sobrante después que la venta de la casa por el alguacil ha tenido lugar y la hipoteca y las obligaciones de los impuestos se han pagado. Ni el prestamista de la hipoteca o la oficina del alguacil están requeridos notificar al dueño de casa si hay fondos excedentes.

La División de Asuntos del Consumidor está alertando al público de dos estafas de fondos excedentes.

En la primera el estafador ofrece aceptar el documento de propiedad (deed) y por cambio, le pagará al dueño de casa una cantidad mínima de dinero, por lo general no más de unos pocos miles de dólares. Transfiriendo el documento de propiedad, el dueño de casa renuncia al derecho de su casa y a todo el valor (equidad) que ha acumulado.

Le pueden decir al dueño de casa que él o ella puede comprar el documento de propiedad si se satisfacen ciertas condiciones. Sin embargo, muchas veces, estas condiciones son

imposible de satisfacer o el estafador no tiene la intención de cumplir su promesa. En lugar, la casa se vende a través de la venta del aguacil y el estafador se queda con los fondos excedentes que resultan de esta venta.

En la segunda estafa, el estafador ofrece ayudar al dueño de casa a obtener los fondos excedentes que pueden estar disponibles después de la venta de la casa a través del aguacil. Le dicen al dueño de casa, con frecuencia, que no puede aplicar por los fondos excedentes o que el proceso es muy complicado o costoso.

El estafador se beneficia:

- cargando un precio enorme a veces hasta el 75% del total de los precios excedentes;
- escribiendo un precio en el contrato que es más grande que el que prometió verbalmente.
- presionando al dueño de casa que firme su documento de propiedad para renunciar a sus derechos de fondos excedentes; y
- falsificando el nombre del dueño de casa en la aplicación de los fondos excedentes y luego quedándose con estos.

En realidad el dueño de casa puede obtener los fondos excedentes rellenoando un formulario sencillo y pagando menos de \$100 dolares. Puede obtener más información llamando a N.J. Superior Court Trust Fund Unit (Unidad de Nueva Jersey de la Corte Superior de Fondos en Fideicomiso) 609-292-3937

“Estas estafas tienen el mismo objeto: enriquecer al estafador robando el dinero a dueños de casa en apuros” dijo el Director Interino Nolan. “Es imperdonable que los estafadores se aventajan de gente buena que están pasando por malos tiempos. Estamos trabajando para educar y proteger de estas estafas a aquellos que se están enfrentando con juicios hipotecarios.”

La División de Asuntos del Consumidor ha producido dos nuevos Mensajes para el Consumidor acerca de estafas de juicios hipotecarios y fondos excedentes para el público. Estos mensajes se han distribuido en las oficinas de los aguaciles y se han puesto en el sitio web de la División:

<http://www.NJConsumerAffairs.gov>

Pulse en [Español](#) y luego vaya a [Información](#) y luego a [Vivienda](#)

- <http://www.state.nj.us/lps/ca/espanol/spbrief/surplus.pdf>
- <http://www.state.nj.us/lps/ca/espanol/spbrief/foreclosure.pdf>

Juicios hipotecarios aumentaron el 42% el año pasado en comparación al 2005, 1.2 millones reportados nacionalmente, de acuerdo a la firma Realty Trac, Inc. Más de 40,000 ocurrieron en Nueva Jersey.

Consumidores pueden reportar estafas de juicios hipotecarios y fondos excedentes a la División de Asuntos del Consumidor llamando al 1-800-242-5846 (gratis si llama desde Nueva Jersey) o al 973-504-6200